

RSP

RSP REALSTONE
SWISS PROPERTY

ISIN-NR. CH0039415010 / SIX TICKER-SYMBOL RSPF

JAHRESABSCHLUSS

PER 31. MÄRZ 2014



REALSTONE

Inhalt

| | |
|--|----|
| Organisation | 2 |
| Bilanz | 3 |
| Erfolgsrechnung | 4 |
| Hypothekarische Verbindlichkeiten | 5 |
| Vergütungssätze | 6 |
| Dividendenausschüttung | 6 |
| Im Berichtsjahr getätigte Käufe und Verkäufe | 7 |
| Liegenschaftenbestand des Fonds | 8 |
| Der Fonds in Kürze | 10 |

Beim vorliegenden Dokument handelt es sich um eine Übersetzung.

Bei allfälligen Unstimmigkeiten gilt der französische Originaltext.

Organisation

Verwaltungsrat

Esteban Garcia Präsident, lic. iur., Diplom in Bankrecht, Lausanne

Charles de Bavier Rechtsanwalt, Partner der Kanzlei de Pfyffer Avocats, Genf

Hannes Ehrensperger Architekt, Partner des Architekturbüros CCH Architecture et Design SA, Lausanne

Christian Niels Verwaltungsratsmitglied der Rilsa SA, Liegenschaftsverwaltung, Lausanne

Geschäftsleitung

Hervé Mützenberg CEO, lic. HEC, dipl. Steuerexperte, dipl. Finanzanalyst und Vermögensverwalter (CIIA)

Pierre Menoux Direktor, Immobilienberater, dipl. Architekt EPFL

Sandra Pelichet Michel Direktorin, Compliance Officer, lic. iur., Lausanne

Philippe Frossard Direktor, Buchhaltung & Logistik

Schätzungsexperten

Martin-Paul Broennimann Architekt und Partner des Architektur und Städtebaubüros Broennimann SA, Genf

Olivier Bettens Architekt EPFL, Lausanne

Nabil Aziz Dipl. Bauing. EPFL, MBA HEC, Partner bei Wüest & Partner, Genf

Pascal Marazzi MRICS, dipl. Arch. ETH, Partner bei Wüest & Partner, Zürich

Jörg Reinecke Betriebsökonom HWV, dipl. Immobilien-Treuhänder svIT, Direktor bei Balmer-Etienne AG, Luzern

Liegenschaftsverwaltungen

Bernard Nicod SA 1003 Lausanne

Bilfinger Real Estate AG 8304 Wallisellen

Brollet SA 1227 Carouge

De Rham & Cie SA 1001 Lausanne

Eisenegger Treuhand AG 8105 Regensdorf

Foncia Léman SA 1002 Lausanne

Foncia Fribourg SA 1630 Bulle

Foncia Riviera SA 1800 Vevey

Gerama SA 1700 Freiburg

Gérance Esplanade SÀRL 2302 La Chaux-de-Fonds

H & B Real Estate AG 8004 Zürich

Immobilia-Factory GMBH 9326 Horn

Lindenpark AG 6003 Luzern

Marmillod SA 1010 Lausanne

Millennium Immobilien & Consulting GMBH 5103 Wildegg

Naef Immobilier Genève SA 1206 Genf

Pro Logement SA 1040 Echallens

Régie du Rhône SA 1026 Echandens

Société Privée de Gérance SA 1208 Genf

Thoma + Cristuzzi Immobilien Management AG St-Gallen

Weck, Aeby & Cie SA 1700 Freiburg

Depotbank

Waadtländer Kantonalbank (BCV) - Place St-François 14, 1001 Lausanne

Revisionsstelle

PricewaterhouseCoopers AG

Bilanz

| CHF | am 31.03.2014 | am 31.03.2013 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Aktiven | | |
| Sichtguthaben | 861'167.31 | 1'901'019.32 |
| Liegenschaften | | |
| Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten | 30'844'462.54 | — |
| Wohnliegenschaften | 266'140'000.00 | 217'697'750.00 |
| Wohnliegenschaften im Baurecht | 59'000'000.00 | 57'000'000.00 |
| Wohnliegenschaften im Stockwerkeigentum | 20'330'000.00 | 20'450'000.00 |
| Liegenschaften mit gemischter Nutzung | 115'440'000.00 | 114'080'000.00 |
| Geschäftsliegenschaften | 174'710'000.00 | 145'900'000.00 |
| Total Liegenschaften | 666'464'462.54 | 555'127'750.00 |
| Sonstige Vermögenswerte | 3'984'854.49 | 7'026'518.33 |
| Total Aktiven | 671'310'484.34 | 564'055'287.65 |
| Passiven | | |
| Verbindlichkeiten | | |
| Hypothekarschulden | 216'730'216.60 | 206'371'077.65 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 16'550'048.40 | 9'824'403.20 |
| Total Passiven | 233'280'265.00 | 216'195'480.85 |
| Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern | 438'030'219.34 | 347'859'806.80 |
| Geschätzte Liquidationssteuern | - 128'407.00 | 906.00 |
| Nettofondsvermögen | 437'901'812.34 | 347'860'712.80 |
| Veränderung des Nettofondsvermögens | | |
| Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode | 347'860'712.79 | 273'464'741.87 |
| Ausschüttung | - 13'104'134.70 | - 11'648'121.00 |
| Saldo aus dem Anteilverkehr | 87'335'771.39 | 68'356'078.50 |
| Gesamterfolg | 15'809'462.86 | 17'688'013.42 |
| Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode | 437'901'812.34 | 347'860'712.79 |
| Entwicklung der Anzahl (zurückgenommener und ausgegebener) Anteile | | |
| Bestand zu Beginn der Berichtsperiode | 3'065'295.00 | 2'452'236.00 |
| Ausgegebene Anteile | 766'323.00 | 613'059.00 |
| Zurückgenommene Anteile | — | — |
| Bestand am Ende der Berichtsperiode | 3'831'618.00 | 3'065'295.00 |
| Nettoinventarwert je Anteil am Ende der Berichtsperiode | ① 114.29 | ② 113.48 |
| Weitere Informationen (Art. 68 KKV-FINMA) | | |
| Stand des Abschreibungskontos der Grundstücke | — | — |
| Stand des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen | — | — |
| Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile | — | — |

① NIW berechnet nach Ausschüttung der CHF 1.90 vom 12. September 2013 und CHF 1.90 vom 20. März 2014.

② Der NIW wurde nach der am 21. März 2013 erfolgten Ausschüttung von CHF 3.80 berechnet

Erfolgsrechnung

| CHF | 01.04.2013 - 31.03.2014 | 01.04.2012 - 31.03.2013 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| Ertrag | | |
| Mietzinseinnahmen | 30'678'516.03 | 27'581'533.10 |
| Kapitalisierte Zinsen | 77'190.11 | — |
| Sonstige Erträge | 576'193.90 | 473'982.95 |
| Zinsen auf Bankguthaben | 1'117.89 | 2'541.27 |
| Total Ertrag | 31'333'017.93 | 28'058'057.32 |
| Aufwand | | |
| Hypothekarzinsen | 3'814'452.94 | 3'380'586.43 |
| Andere Passivzinsen | 610.10 | 183.85 |
| Unterhalt und Reparaturen | 2'597'818.48 | 2'283'030.19 |
| Liegenschaftskosten: | | |
| Liegenschaftskosten (Wasser, Strom, Hauswart, Reinigung, Versicherungen, Grundsteuer, usw.) | 3'419'838.15 | 2'473'923.44 |
| Verwaltungskosten (Verwaltungshonorare und -spesen) | 1'840'710.96 | 1'643'929.91 |
| Direkte Steuern | 3'502'999.77 | 3'300'313.15 |
| Schätzungs- und Prüfaufwand | 146'764.85 | 204'354.80 |
| Bankspesen | 80'428.35 | 88'156.11 |
| Publikations-, Druck- und andere Kosten | 39'666.38 | 54'186.00 |
| Reglementarische Vergütung an die Fondsleitung | 3'028'034.39 | 2'714'582.45 |
| Reglementarische Vergütung an die Depotbank | 172'422.45 | 202'346.03 |
| Total Aufwand | 18'643'746.82 | 16'345'592.36 |
| Erfolg | | |
| Nettoerfolg | 12'689'271.11 | 11'712'464.96 |
| Realisierte Kapitalgewinne und -verluste | — | — |
| Realisierter Erfolg | 12'689'271.11 | 11'712'464.96 |
| Nicht realisierte Kapitalgewinne/Verluste (Veränderung) | 3'120'191.75 | 5'975'548.46 |
| Gesamterfolg der Rechnungsperiode | 15'809'462.86 | 17'688'013.42 |
| Verwendung des Erfolgs | | |
| Realisierter Erfolg | 12'689'271.11 | 11'712'464.96 |
| Zuweisung zu den aufgelaufenen Kapitalgewinnen /-verlusten | — | — |
| Vortrag des Kapitalgewinns des Vorjahres | — | — |
| Vortrag des ordentlichen Erfolgs des Vorjahres | 1'803'440.99 | 1'739'097.03 |
| Zu verteiler Erfolg | 14'492'712.10 | 13'451'561.99 |
| Ausgeschüttetes Kapital | — | — |
| Ausgeschütteter Erfolg | 13'104'134.70 | 11'648'121.00 |
| Bereits an die Anleger ausgeschütteter Erfolg | ① 13'104'134.70 | ② 11'648'121.00 |
| Vortrag auf neue Rechnung | 1'388'577.40 | 1'803'440.99 |

① Am 12. September 2013 und 20. März 2014 ausgeschüttet

② Am 21. März 2013 ausgeschüttet

Hypothekarische Verbindlichkeiten

Auflistung der Hypothekarschulden

| Typ | CHF | Satz | Fälligkeit |
|--------------|-----------------------|---------------|------------|
| Variabel | 1'300'000.00 | 1.05 % | - |
| Variabel | 3'471'453.25 | 0.93 % | - |
| Variabel | 1'500'000.00 | 0.98 % | - |
| Variabel | 11'650'000.00 | 0.82 % | - |
| Variabel | 11'300'000.00 | 0.82 % | - |
| Variabel | 8'000'000.00 | 0.77 % | - |
| Variabel | 2'000'000.00 | 0.77 % | - |
| Variabel | 3'930'000.00 | 1.02 % | - |
| Variabel | 4'000'000.00 | 0.82 % | - |
| Variabel | 14'875'000.00 | 0.82 % | - |
| Variabel | 3'600'000.00 | 0.85 % | - |
| Variabel | 5'600'000.00 | 0.87 % | - |
| Variabel | 5'250'000.00 | 0.87 % | - |
| Variabel | 16'000'000.00 | 0.85 % | - |
| Variabel | 7'200'000.00 | 0.85 % | - |
| Variabel | 7'000'000.00 | 0.85 % | - |
| Fix | 7'890'000.00 | 2.58 % | 30.06.2014 |
| Fix | 1'000'000.00 | 2.80 % | 31.08.2014 |
| Fix | 10'400'000.00 | 2.95 % | 30.06.2015 |
| Fix | 6'000'000.00 | 2.95 % | 15.09.2015 |
| Fix | 8'500'000.00 | 2.95 % | 30.09.2015 |
| Fix | 1'700'000.00 | 3.48 % | 03.04.2016 |
| Fix | 10'000'000.00 | 3.15 % | 05.09.2016 |
| Fix | 4'000'000.00 | 3.05 % | 30.09.2016 |
| Fix | 1'700'000.00 | 2.56 % | 30.09.2016 |
| Fix | 4'000'000.00 | 3.05 % | 30.09.2016 |
| Fix | 440'000.00 | 2.56 % | 30.09.2016 |
| Fix | 1'235'000.00 | 3.12 % | 31.12.2016 |
| Fix | 5'382'000.00 | 3.90 % | 28.02.2017 |
| Fix | 9'990'081.55 | 2.95 % | 06.05.2017 |
| Fix | 11'000'000.00 | 2.60 % | 30.11.2020 |
| Fix | 6'000'000.00 | 2.35 % | 09.09.2021 |
| Fix | 3'566'681.80 | 1.93 % | 31.03.2022 |
| Fix | 750'000.00 | 2.45 % | 02.05.2023 |
| Fix | 1'500'000.00 | 2.35 % | 02.05.2023 |
| Fix | 15'000'000.00 | 2.30 % | 02.08.2023 |
| Total | 216'730'216.60 | 1.84 % | |

Auflistung der zurückgezahlten Hypothekarschulden

| Typ | CHF | Satz | Fälligkeit |
|----------|---------------|--------|------------|
| Variabel | 58'899'500.00 | 0.85 % | - |
| Variabel | 25'800'000.00 | 0.95 % | - |

Vergütungssätze

Angaben zu den maximalen Vergütungssätzen gemäss Fondsprospekt (Art. 5.3) und Fondsvertrag (Art. 19).

| Vergütung an die Fondsleitung | Jahreshöchstsatz gemäss Fondsprospekt | Angewandter Satz |
|---|--|------------------|
| Für die Verwaltungskommission (Art. 5.3 Fondsprospekt) | 1.00 % | 0.49 % |
| Für die Ausgabekommission (Art. 5.3 Fondsprospekt) | 3.00 % | 2.30 % |
| Für den Kauf oder Verkauf von Liegenschaften (Art. 19.1b Fondsvertrag) | 3.00 % | 1.00 bis 3.00 % |
| Für Arbeiten im Zusammenhang mit Bau, Renovation und Umbau (Art. 19.1a Fondsvertrag) | 3.00 % | 3.00 % |
| Für die Liegenschaftsverwaltung (Art. 19.1c Fondsvertrag) | 6.00 % | 6.00 % |

| Vergütung an die Depotbank | Höchstsatz gemäss Fondsprospekt | Angewandter Satz |
|--|------------------------------------|------------------|
| Für die Aufbewahrung von Effekten, unverpfändeten Schuldbriefen und Immobilienaktien (Art. 5.3 Fondsprospekt) | 125.- /Position | 125.- /Position |
| Für Verwaltung, Zahlungsverkehr, Aufsicht der Fondsleitung (Art. 19.2 Fondsvertrag) | 0.0425 % | 0.0425 % |
| Für die Dividendenvergütung (Art. 5.3 Fondsprospekt) | 0.50 % | 0.50 % |

Dividendenausschüttung

Für das Geschäftsjahr das am 31. März 2014 endete wurden zwei Dividenden von CHF 1.90 je Anteil per 12. September 2013 und 20 März 2014 im Totalbetrage von CHF 13'104'135.- ausgeschüttet.

| | |
|--|---------------------------|
| Coupon Nr. 11, Ertrag aus dem Immobilienvermögen | CHF 1.90 je Anteil |
| Coupon Nr. 12, Ertrag aus dem Immobilienvermögen | CHF 1.90 je Anteil |
| Total | CHF 3.80 je Anteil |

Im Berichtsjahr getätigte Käufe und Verkäufe

Käufe

Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten

| Kanton, Adresse, Gemeinde | Kaufdatum | Kaufpreis CHF |
|----------------------------------|------------|---------------|
| Bern, Bernstrasse, Ostermundigen | 27.09.2013 | 5'800'000.00 |

Wohnliegenschaften

| Kanton, Adresse, Gemeinde | Kaufdatum | Kaufpreis CHF |
|---|------------|---------------|
| Basel-Landschaft, Whylenstrasse 10-22, Pratteln | 01.06.2013 | 27'685'000.00 |
| St. Gallen, Badstrasse 8, St. Gallen | 01.12.2013 | 2'800'000.00 |
| Thurgau, Bahnhofstrasse 34, Amriswil | 01.12.2013 | 4'400'000.00 |
| Waadt, Route de Berne 2, Lausanne | 01.10.2013 | 6'600'000.00 |
| Zürich, Chilenastrasse 19-25, Dällikon | 18.02.2014 | 7'500'000.00 |

Kommerziell genutzte Liegenschaften

| Kanton, Adresse, Gemeinde | Kaufdatum | Kaufpreis CHF |
|----------------------------------|------------|---------------|
| Wallis, Route du Léman 29, Saxon | 01.12.2013 | 19'875'000.00 |

Zusammenfassung

| Typ | Kaufpreis CHF |
|---|----------------------|
| Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten | 5'800'000.00 |
| Wohnliegenschaften | 48'985'000.00 |
| Kommerziell genutzte Liegenschaften | 19'875'000.00 |
| Total Käufe | 74'660'000.00 |

Verkäufe

Vom 1. April 2013 bis zum 31. März 2014 fanden keine Transaktionen

Liegenschaftenbestand des Fonds

Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten

| Kanton, Adresse, Gemeinde | Einstandspreis | Verkehrswert | Brandversicherungswert | Mietzinseinnahmen |
|---|----------------|---------------|------------------------|-------------------|
| AG, Bruggerstrasse 7, Wildegg | 1'154'443.63 | 2'210'000.00 | 1'152'000.00 | — |
| BE, Bernstrasse, Ostermundigen | 16'893'210.33 | 16'893'210.33 | — | — |
| BL, Therwilerstrasse 10, 12, Münchenstein | 8'252'650.39 | 8'252'650.39 | 3'580'000.00 | — |
| BS, Hochstrasse 66, Basel | 3'488'601.82 | 3'488'601.82 | 2'015'000.00 | — |

Wohnliegenschaften

| Kanton, Adresse, Gemeinde | Einstandspreis | Verkehrswert | Brandversicherungswert | Mietzinseinnahmen |
|--|----------------|---------------|------------------------|-------------------|
| AG, General Guisan-Strasse 37-45, Aarau | 19'361'384.68 | 19'480'000.00 | 13'078'000.00 | 876'683.85 |
| AG, Markmatte 1-18, Lenzburg | 27'133'718.46 | 26'320'000.00 | 25'519'000.00 | 1'406'910.50 |
| AG, Lenzburgerstrasse 1-5 A, Wildegg | 9'881'682.58 | 9'560'000.00 | 10'096'000.00 | 605'917.60 |
| BL, Wyhlenstrasse 10-22, Pratteln | 28'691'648.80 | 28'790'000.00 | 33'274'000.00 | 1'118'791.00 |
| FR, Rue du Centre 32, Corminboeuf | 2'115'117.40 | 2'320'000.00 | 2'312'300.00 | 142'733.00 |
| FR, Av. Jean-Marie-Musy 3, Freiburg | 9'396'899.70 | 9'310'000.00 | 5'982'300.00 | 459'925.00 |
| FR, Av. Jean-Marie-Musy 5, Freiburg | 6'728'330.25 | 6'710'000.00 | 7'406'600.00 | 360'361.20 |
| GE, Av. Montchoisy 7, Genf | 7'990'209.91 | 8'880'000.00 | 7'200'000.00 | 367'810.90 |
| GE, Ch. de Mon-Soleil 1A, Genf | 6'253'461.20 | 6'560'000.00 | 5'800'000.00 | 294'652.50 |
| GE, Champs-Frêchets 20, Meyrin | 4'895'561.00 | 5'090'000.00 | 4'750'000.00 | 244'131.00 |
| GE, Champs-Frêchets 24, Meyrin | 5'961'444.00 | 5'910'000.00 | 5'500'000.00 | 273'373.50 |
| GE, Rue Gilbert 7, Meyrin | 7'780'945.00 | 8'170'000.00 | 7'800'000.00 | 453'946.00 |
| SG, Badstrasse 8, St. Gallen | 2'847'924.00 | 2'830'000.00 | 2'049'000.00 | 49'290.00 |
| TG, Bahnhofstrasse 34, Amriswil | 4'565'201.00 | 4'500'000.00 | 2'631'000.00 | 76'660.60 |
| VD, Blancherie 46, Chavannes-près-Renens | 14'767'054.29 | 14'840'000.00 | 12'261'754.00 | 935'579.90 |
| VD, Rue du Jura 4, Crissier | 11'600'149.80 | 12'790'000.00 | 9'846'800.00 | 651'709.00 |
| VD, Rue du Bugnon 6-10, Lausanne | 8'994'732.96 | 10'360'000.00 | 10'667'205.00 | 596'122.00 |
| VD, Ch. des Rosiers 2, Lausanne | 5'625'455.64 | 6'370'000.00 | 4'522'872.00 | 338'905.00 |
| VD, Ch. des Rosiers 3, Lausanne | 8'651'334.35 | 8'860'000.00 | 5'334'338.00 | 448'662.50 |
| VD, Ch. des Rosiers 4, Lausanne | 7'791'140.97 | 8'060'000.00 | 7'228'697.00 | 478'787.00 |
| VD, Ch. des Rosiers 5, Lausanne | 7'499'233.92 | 7'800'000.00 | 5'189'374.00 | 384'272.70 |
| VD, Rue de l'Industrie 9, 11, Lausanne | 7'989'415.06 | 8'830'000.00 | 7'993'179.00 | 517'607.65 |
| VD, Rte de Berne 2, Lausanne | 7'015'800.00 | 6'940'000.00 | 3'195'491.00 | 186'549.95 |
| VD, Ch. de Publoz 13, 15, Puidoux | 22'214'395.27 | 21'390'000.00 | 15'642'246.00 | 1'202'699.80 |
| VD, Rue des Marronniers 8, 10, Vevey | 6'836'250.00 | 7'660'000.00 | 5'416'359.00 | 425'570.75 |
| ZH, Chilenastrasse 19-25, Dällikon | 7'725'000.00 | 7'810'000.00 | 6'310'400.00 | 46'386.90 |

Wohnliegenschaften im Baurecht

| Kanton, Adresse, Gemeinde | Einstandspreis | Verkehrswert | Brandversicherungswert | Mietzinseinnahmen |
|------------------------------------|----------------|---------------|------------------------|-------------------|
| NE, L'Esplanade, La Chaux-de-Fonds | 50'601'897.92 | 59'000'000.00 | 81'700'000.00 | 4'690'672.65 |

Wohnliegenschaften im Stockwerkeigentum (STWE)

| Kanton, Adresse, Gemeinde | Einstandspreis | Verkehrswert | Brandversicherungswert | Mietzinseinnahmen |
|-------------------------------|----------------|---------------|------------------------|-------------------|
| AG, Bruggerstrasse 9, Wildegg | 20'058'552.83 | 20'330'000.00 | 13'770'193.00 | 1'129'419.35 |

Liegenschaften mit gemischter Nutzung

| Kanton, Adresse, Gemeinde | Einstandspreis | Verkehrswert | Brandversicherungswert | Mietzinseinnahmen |
|---|----------------|---------------|------------------------|-------------------|
| AG, Bruggerstrasse 44, Baden | 9'737'093.43 | 10'270'000.00 | 6'972'000.00 | 495'329.05 |
| AG, Bruggerstrasse 11, Wildegg | 22'156'411.45 | 22'280'000.00 | 16'196'000.00 | 1'216'458.05 |
| BS, Maulbeerstrasse 31, Basel | 3'544'921.50 | 3'690'000.00 | 2'926'000.00 | 204'748.00 |
| FR, Rte des Arsenaux 15, Freiburg | 18'410'835.09 | 19'690'000.00 | 17'755'600.00 | 1'056'032.80 |
| LU, Wydenhof, Ebikon | 20'862'230.24 | 20'140'000.00 | 19'394'000.00 | 1'116'481.23 |
| VD, Rue Margencel 27-31, Aigle | 7'792'730.00 | 7'600'000.00 | 6'213'228.00 | 422'070.00 |
| VD, Échallens 100, 102 / Avelines 1, Lausanne | 17'974'428.22 | 18'690'000.00 | 22'399'527.00 | 1'025'240.00 |
| VD, Rte du Pavement 75, Lausanne | 5'784'683.10 | 5'580'000.00 | 5'088'513.00 | 317'578.00 |
| VD, Rue St-Roch 4-8 / Plaine 53, Yverdon | 8'237'420.55 | 7'500'000.00 | 6'956'069.00 | 413'632.00 |

Geschäftsliegenschaften

| Kanton, Adresse, Gemeinde | Einstandspreis | Verkehrswert | Brandversicherungswert | Mietzinseinnahmen |
|----------------------------------|----------------|---------------|------------------------|-------------------|
| AG, Zürcherstrasse 1, 5A, Baden | 4'291'062.40 | 4'010'000.00 | 3'616'000.00 | 237'935.10 |
| BL, Niederbergstrasse 1, Reinach | 19'813'802.55 | 19'710'000.00 | 24'918'000.00 | 1'074'395.85 |
| GE, Université 4, 6, Genf | 39'233'561.01 | 39'160'000.00 | 32'000'000.00 | 274'265.00 |
| GE, Av. Eugène-Pittard 34, Genf | 35'428'365.98 | 37'970'000.00 | 7'009'503.00 | 1'327'204.45 |
| VD, Av. de Chailly 2, Lausanne | 4'890'476.63 | 4'910'000.00 | 3'233'552.00 | 236'876.00 |
| VD, Grand-Rue 90, 92, Montreux | 41'228'244.18 | 43'630'000.00 | 38'723'062.00 | 2'079'470.70 |
| VS, Route du Léman 29, Saxon | 22'137'392.70 | 25'320'000.00 | 18'000'000.00 | 416'668.00 |

Zusammenfassung

| Typ | Einstandspreis | Verkehrswert | Brandversicherungswert | Mietzinseinnahmen |
|---|-----------------------|-----------------------|------------------------|----------------------|
| Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten | 29'788'906.17 | 30'844'462.54 | 6'747'000.00 | — |
| Wohnliegenschaften | 260'313'490.24 | 266'140'000.00 | 227'006'915.00 | 12'944'039.80 |
| Wohnliegenschaften im Baurecht | 50'601'897.92 | 59'000'000.00 | 81'700'000.00 | 4'690'672.65 |
| Wohnliegenschaften im Stockwerkeigentum (STWE) | 20'058'552.83 | 20'330'000.00 | 13'770'193.00 | 1'129'419.35 |
| Liegenschaften mit gemischter Nutzung | 114'500'753.58 | 115'440'000.00 | 103'900'937.00 | 6'267'569.13 |
| Geschäftsliegenschaften | 167'022'905.45 | 174'710'000.00 | 127'500'117.00 | 5'646'815.10 |
| Total | 642'286'506.19 | 666'464'462.54 | 560'625'162.00 | 30'678'516.03 |

Der Fonds in Kürze

Kennzahlen

| CHF | am 31.03.2014 | am 31.03.2013 |
|---|----------------|----------------|
| Gesamtfondsvermögen | 671'310'484.34 | 564'055'287.65 |
| Nettofondsvermögen | 437'901'812.34 | 347'860'712.80 |
| Geschätzter Verkehrswert der Liegenschaften | 666'464'462.54 | 555'127'750.00 |

| Rechnungsperiode | Anteile im Umlauf | Nettovermögen | NIW pro Anteil | Ordentlicher Erfolg | Ausgeschüttete Kapitalgewinne | Total |
|------------------|-------------------|----------------|----------------|---------------------|-------------------------------|-------|
| 2013/2014 | 3'831'618 | 437'901'812.34 | ① 114.29 | 3.80 | — | 3.80 |
| 2012/2013 | 3'065'295 | 347'860'712.80 | ① 113.38 | 3.80 | — | 3.80 |
| 2011/2012 | 2'452'236 | 273'464'741.87 | ① 111.52 | 3.80 | — | 3.80 |
| 2010/2011 | 1'471'342 | 158'531'360.70 | ① 107.75 | 3.75 | — | 3.75 |
| 2009/2010 | 980'895 | 108'324'335.96 | 110.43 | 3.75 | — | 3.75 |
| 2008/2009 | 878'071 | 94'605'119.75 | 107.74 | 2.00 | — | 2.00 |

① NIW berechnet nach ausgeschüttete Dividende

Kennzahlen gemäss SFAMA-Richtlinie

| | 2013/2014 | 2012/2013 |
|--|-----------|-----------|
| Mietzinsausfallrate | ② 7.56 % | 3.64 % |
| Fremdfinanzierungsquote | 32.52 % | 37.18 % |
| Betriebsgewinnmarge (EBIT) | 65.22 % | 66.69 % |
| Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF GAV) | 0.86 % | 0.97 % |
| Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF NAV) | 1.34 % | 1.43 % |
| Eigenkapitalrendite « Return on Equity » (ROE) | 3.61 % | 5.08 % |
| Ausschüttungsrendite | 3.10 % | 2.97 % |
| Ausschüttungsquote | 103.27 % | 99.45 % |
| Agio/Disagio am 31.03 | 7.36 % | 12.79 % |
| Anlagerendite | 4.06 % | 5.17 % |

② davon 4.19 % Leerstände aufgrund von Sanierungen

Performance des Realstone Swiss Property Fund (reinvestierte Dividende)

| | 2014 ③ | 2013 | Seit Auflegung des Fonds ④ | Berichtsperiode 2013/2014 |
|-----------------------------|--------|----------|----------------------------|---------------------------|
| Realstone Swiss Property | 3.38 % | - 3.67 % | 59.29 % | 0.06 % |
| swx Immobilienfonds Index ⑤ | 3.69 % | - 2.76 % | 38.79 % | 2.09 % |

③ von 1. Januar bis 31. März 2014

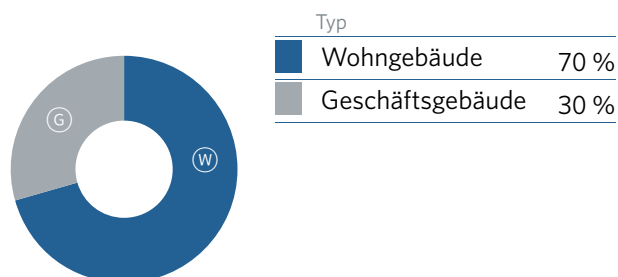
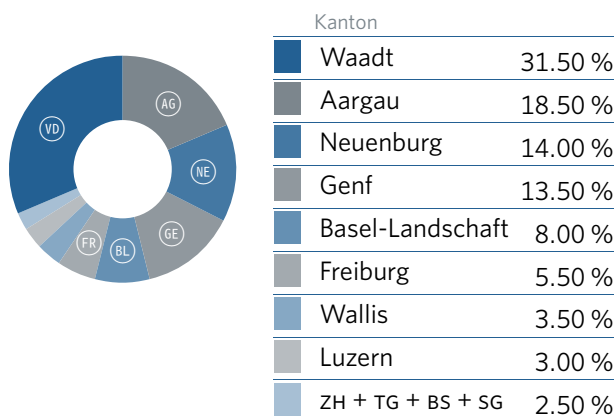
④ von 25. Juni 2008 bis 31. März 2014 (kumulierte Performance)

⑤ Der Vergleichsindex, swx Immobilienfonds-Index (swiit), umfasst alle an der SIX Swiss Exchange gehandelten Schweizer Immobilienfonds. Ihr Gewicht im Index wird anhand ihrer Börsenkapitalisierung festgelegt. Die Dividendenzahlungen werden beim Performanceindex swiit berücksichtigt.

Die in der Vergangenheit erzielte Performance bietet keinen Hinweis auf die gegenwärtige oder zukünftige Performance.

Die Ausgabe- und Rücknahmekommissionen und -spesen sind in den Performancezahlen nicht berücksichtigt.

Aufteilung der Mietzinseinnahmen nach Kanton und Liegenschaftstyp



Am 31 März 2014 bestehen keine Mietverhältnisse, auf die mehr als 5 % der Mietzinseinnahmen des Fonds entfallen.

RSP

REALSTONE

REALSTONE SA

Avenue du Théâtre 7
CH-1005 Lausanne

T. +41 58 262 00 00
F. +41 58 262 00 01

www.realstone.ch
info@realstone.ch

